

Il ritorno dei trent'anni

Dopo che il Tribunale federale aveva abolito il termine di sanatoria per le costruzioni fuori zona edificabile, la revisione della Lpt dovrebbe reintrodurlo già nel corso dell'anno.



Simone Gianini, avvocato e notaio, partner studio legale Barchi Nicoli Trisconi Gianini, Lugano.

Con una sentenza del 28 aprile 2021 il Tribunale federale aveva deciso che lo Stato poteva (l'effetto della sentenza era che doveva) imporre la demolizione di edifici al di fuori della zona edificabile sprovvisti di licenza edilizia, anche se fossero già trascorsi più di 30 anni dalla loro costruzione o trasformazione. E ciò, pure per proprietari in buona fede e se le autorità non solo non avessero mai scoperto l'illecito ma - se anche fosse stato il caso - non fossero mai intervenute. Nello specifico, il Tribunale federale aveva accolto un ricorso in particolare dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, il quale chiedeva che il Municipio di Neuenkirch e il Canton Lucerna - che ne aveva difeso l'operato, respingendo un pari ricorso a livello cantonale - non si limitassero a ordinare la demolizione soltanto di alcuni degli edifici in zona agricola nei quali un'impresa di costruzione aveva da molto tempo il proprio deposito, ma pretendessero il ripristino completo del fondo, anche se l'edificio principale risultava costruito prima del 1983, e quindi al beneficio del termine di perenzione trentennale sin lì applicato.

Per il Tribunale federale la giustificazione di quella sentenza poggiava, da un lato, sulla netta distinzione giuridica che andrebbe fatta tra zona edificabile (dove continuava a essere riconosciuto il termine di perenzione di 30 anni) e quella non edificabile, per la quale il diritto federale era applicabile sin dal 1972 e in cui vigono regole e sensibilità più restrittive. Dall'altro, a mente dell'Alta Corte, proprio in virtù di quelle regole e sensibilità più restrittive, la sicurezza del diritto e la parità di trattamento non permettevano più di tollerare (com'era

invece stato il caso sino a quel momento) edifici lesivi del diritto, anche se non rilevati o contestati per così tanto tempo.

Come era da immaginare, quella sentenza ha fatto molto rumore. Sia per l'effetto 'a valanga' che avrebbe comportato per tutte quelle costruzioni al di fuori della zona edificabile, formalmente senza valida licenza, ma da lungo tempo utilizzate in buona fede (magari addirittura sulla base di permessi di costruzione allora concessi da autorità comunali, senza che ne fossero però competenti). Sia per le conseguenze facilmente immaginabili che avrebbe avuto un'applicazione pedissequa di quella nuova prassi da parte di Comuni e Cantoni.

Per evitare quelle conseguenze, in nome pure della sicurezza nel diritto e della difficoltà ad accertare e intervenire su situazioni, contro cui lo Stato non ha fatto nulla per più di trent'anni, forte del primato delle leggi federali rispetto alla cognizione del Tribunale federale, il Consiglio nazionale e quello degli Stati sono stati concordi nell'inserire nella revisione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (la seconda fase detta Lpt2, successiva a quella che era stata oggetto di votazione popolare, poi entrata in vigore il 1 gennaio 2014), in corso di trattazione proprio a cavallo della citata sentenza, un nuovo art. 25 cpv. 5: "La pretesa al ripristino dello stato legale si prescrive in 30 anni. Il termine è osservato se il primo intervento dell'autorità competente è anteriore allo scadere di detto termine. La pretesa è imprescrittibile se sono minacciati beni di polizia, in particolare l'ordine, la quiete, la sicurezza o la salute pubblici". Viene quindi chiarito che, anche in zona non edificabile (per la quale il Parlamento ha, d'altro canto, inasprito

tutta una serie di altre condizioni relative alla possibilità di costruzione), lo Stato non può più chiedere il ripristino (nel senso che non diventano legali, ma non se ne può più ordinare la demolizione) di edifici costruiti o trasformati senza permesso da oltre trent'anni. Il termine viene definitivamente interrotto (nel senso che non torna poi più al beneficio nemmeno di un nuovo proprietario che fosse in buona fede) in caso d'intervento (qualsiasi tipo d'intervento formale) da parte dello Stato con oggetto quella costruzione entro quella scadenza. La pretesa al ripristino è comunque imprescrittibile in presenza di irrinunciabili interessi pubblici (di polizia).

L'entrata in vigore della revisione della Lpt (Lpt2), e quindi anche della codificazione della perenzione trentennale, sarà determinata dal Consiglio federale, verosimilmente ancora nel corso dell'anno, una volta trascorso infruttuoso il termine di referendum che scade il 15 febbraio 2024 e già preso atto del ritiro dell'iniziativa popolare "contro la cementificazione del nostro paesaggio", che ne avrebbe rimesso in discussione i principi. Sino ad allora, varrebbe teoricamente la prassi introdotta dal Tribunale federale con la sentenza del 2021, ma - v'è da credere - che Comuni e Cantoni non faranno a gara nella ricerca d'illeciti fuori zona per i quali non fossero intervenuti negli ultimi trent'anni, anche perché una volta entrata in vigore la nuova legge, sarà questa a fare stato per le procedure che non fossero ancora giunte a conclusione.